

IMPRESSUM

Stadt Emmendingen
Landvogtei 10
79312 Emmendingen
Tel 07641 452-0
Fax 07641 452-1109
www.emmendingen.de



In Zusammenarbeit mit:

FSP Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12
79098 Freiburg
Tel 0761 36875-0
Fax 0761 36875-17
www.fsp-stadtplanung.de

fsp.stadtplanung

INHALT

Impressum	1
Planungsanlass	3
Lage des Plangebiets	5
Gesamträumliche Analyse	7
Begehung des Plangebiets	8
Erdgeschossnutzungen	13
Atmosphärische analyse	15
Ziele und Maßnahmen	17
Städtebauliche Entwicklungsansätze	19
Empfehlung städtebaulicher Eckpunkte	22

PLANUNGSANLASS

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ zielt auf eine Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 7 LBO.

Der Bereich südlich des Rathausplatzes, der Eichholzstraße und des Emmendinger Wegs in Emmendingen-Mundingen ist dem Ortskern und der historischen Siedlungsstruktur Mundingens zuzuordnen. Insbesondere südlich der Eichholzstraße finden sich noch die ursprünglichen Hofstrukturen der ehemals dörflichen Bebauung. Charakteristisch ist eine kleinteilige Wohnbebauung mit einer bzw. wenigen Wohneinheiten entlang der Straße und überwiegend einem bis zwei Fassadengeschossen. Dazwischen und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke prägen Nebengebäude, die z. T. noch landwirtschaftlich genutzt werden bzw. wurden, das Ortsbild.

Im Zuge der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung oder dem Verkauf von Grundstücken zeichnen sich Veränderungen in der baulichen Nutzung ab. Der Verwaltung kamen in den letzten Jahren mehrere Bauvoranfragen und Entwicklungswünsche zu. Ein Bebauungsplan besteht in diesem Bereich nicht. Für die Prüfung der Vorhaben gilt § 34 BauGB. Die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt allein nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche. Die Zahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Gebäudetypus (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, ...) und gestalterische Aspekte (Geschossigkeit in der Fassadenansicht,

Dachform etc.) sind keine Beurteilungskriterien. Vor diesem Hintergrund können Bauvorhaben, die nicht dem dörflichen Charakter Mundingens entsprechen, nicht abgelehnt werden.

Der Gemeinderat beschloss daher am 28.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ und am 27.07.2021 eine entsprechende Veränderungssperre. Sie dauert grundsätzlich zwei Jahre und ist ein Sicherungsinstrument, um bauliche Veränderungen für den Zeitraum der Sperre auszuschließen.

Mit der städtebaulichen Planung und der Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt.

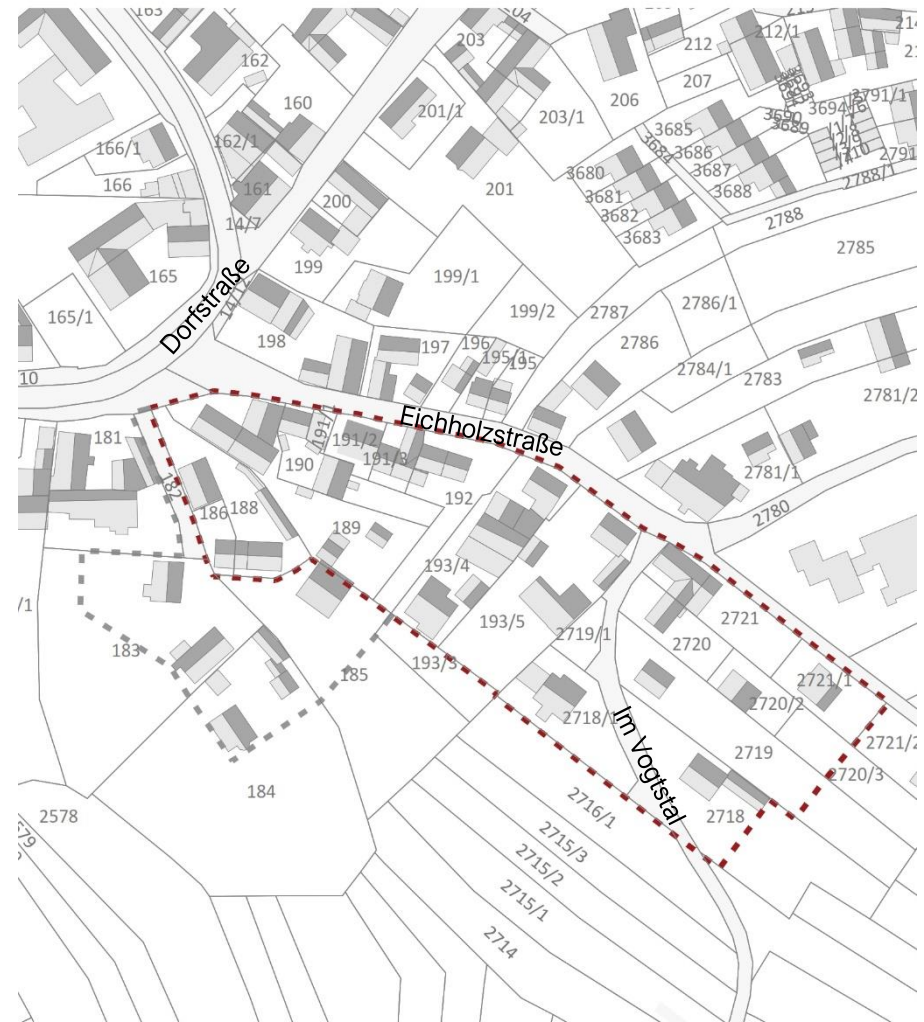
- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts zur Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der ortsbildprägenden Elemente und der verkehrlichen Belange;
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, Gliederung des Baugebietes, Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit und der zulässigen Zahl der Wohneinheiten;
- Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes; Ausarbeitung örtlicher Bauvorschriften insbesondere zur höhenmäßigen Einordnung der Gebäude und der Entwicklung der Dachlandschaft;
- Entwicklung ökologischer und grünordnerischer Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der kleinklimatischen Situation und der gestalterischen Einbindung der Bebauung in das örtliche Gefüge.



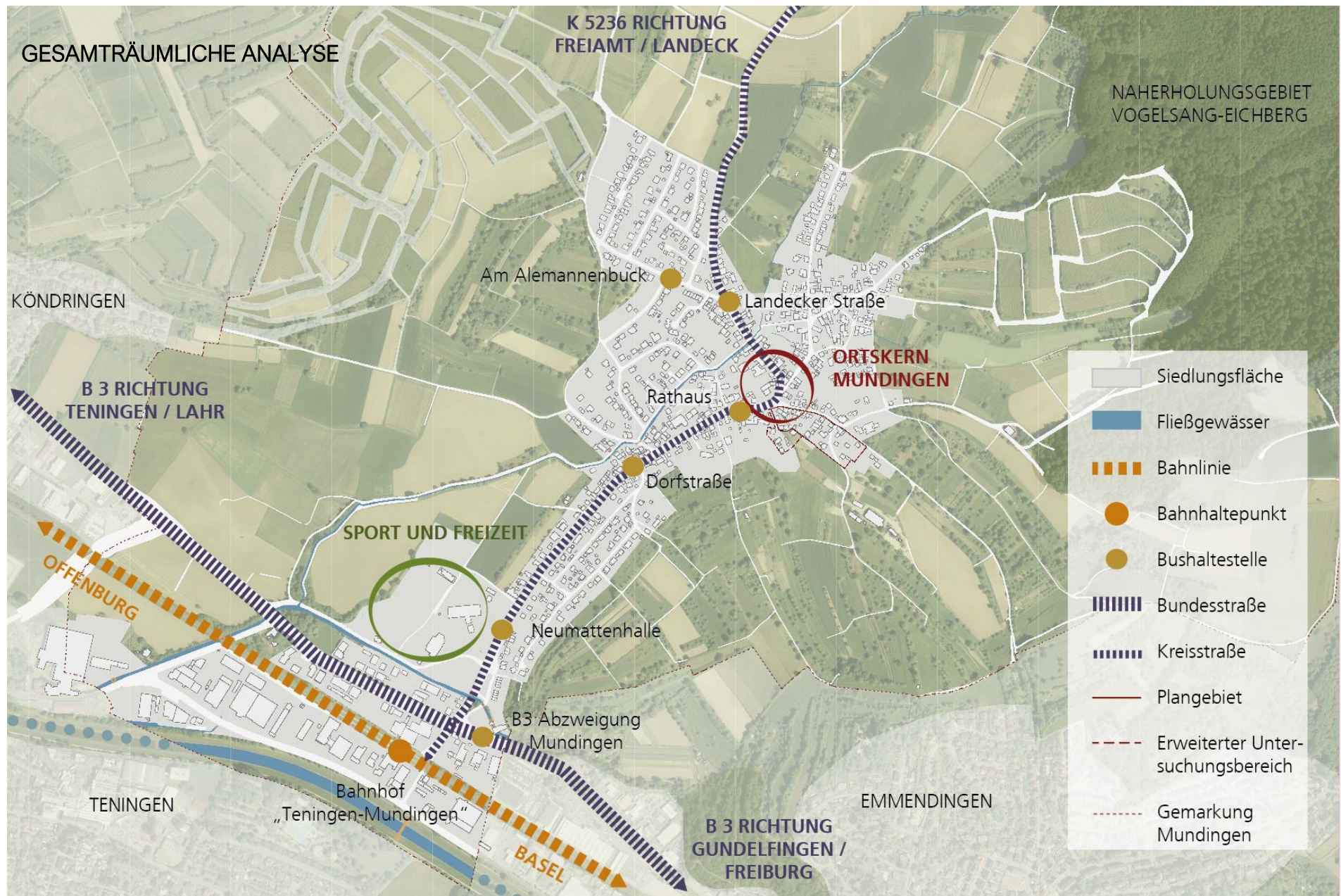
LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im Emmendinger Stadtteil Mundingen, der sich nordwestlich der Emmendinger Innenstadt und nördlich der Gemeinde Teningen und der Elz befindet. Die Gemarkung Köndringen liegt westlich von Mundingen. Die Gemarkung von Mundingen grenzt mit dem Gewerbegebiet an der Elz an diese an, wobei sich der gewachsene Ort weiter nördlich befindet und mit dem Gewerbegebiet durch einen schmalen Siedlungssporn verbunden ist. Trotz des dörflichen Charakters von Mundingen, sind sowohl die Sport- und Freizeitanlagen als auch die Versorgungseinrichtungen im Gewerbegebiet und die Innenstadt von Emmendingen nur wenige Minuten mit dem Fahrrad oder Auto zu erreichen.

In der vorliegenden Planung wird zwischen dem förmlichen Geltungsbereich (rot gestrichelt) und dem Untersuchungsbereich unterschieden. Letzterer fasst das Untersuchungsgebiet etwas weiter als der Geltungsbereich, der im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ durch den Gemeinderat der Stadt Emmendingen beschlossen wurde. Der förmliche Geltungsbereich ist rund 1,2 ha groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 186, 188, 190, 191/1, 191/2, 191/3, 193/4, 193/5, 2178/1, 2719/1, 2720, 2721, 2721/1, 2721/2 vollumfänglich und die Flurstücke Nrn. 219, 2720/3, 2613, 2718 zu Teilen. Der zusätzliche Untersuchungsbereich ist rund 0,3 ha groß und umfasst das Flurstück Nr. 182 vollumfänglich und die Flurstücke Nrn. 183, 184 und 185 teilweise.



Katasterauszug mit Abbildung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rot gestrichelt) und des erweiterten Untersuchungsgebiets (grau)



GESAMTRÄUMLICHE ANALYSE

Der Blick auf das räumliche Umfeld von Mundingen und dem Plangebiet zeigt, dass die freie Landschaft mit unterschiedlichen Landschaftstypen eine bedeutende Rolle für den Stadtteil und die zukünftigen Planungen spielt. So schließen Felder und Grünflächen mit Streuobststrukturen unmittelbar an den Ort an. Dabei grenzt sich der Siedlungsbereich nicht überall streng von der umgebenden Landschaft ab, sondern es entsteht an einigen Stellen, wie etwa im Bereich rund um das Plangebiet, ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft, der durch eine lockere Bebauungsstruktur am Siedlungsrand geprägt ist. Dieser enge Bezug zur Landschaft macht Mundingen zu einer besonders attraktiven, dörflich geprägten Wohnlage. Die Einwohner finden direkt vor der Haustüre Orte der Naherholung und Freizeit, wie zum Beispiel das Naherholungsgebiet „Vogelsang-Eicherg“.

Zudem befinden sich im Süden des Stadtteils die Sportanlagen sowie die Neumattenhalle mit einem Spielplatz. Die weiteren öffentlichen Angebote bzw. Einrichtungen wie die Grundschule, der Kindergarten, das Feuerwehrgerätehaus und das Rathaus befinden sich im Ortskern in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Auch eine Bäckerei, das einzige Nahversorgungsangebot in Mundingen, befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet im Ortskern.

Weitere Nahversorgungseinrichtungen wie Supermärkte und Discounter befinden sich im nahegelegenen Gewerbegebiet an der Elz, das auf Mundinger Gemarkung liegt und über die Dorfstraße bzw. K526 in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus zu erreichen ist.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 231 / 211 Richtung Freiamt an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rathaus“ befindet sich in der Nähe zum Plangebiet an der Dorfstraße. Mit dem Bus erreicht man sowohl den weiter nördlich gelegenen Teningen Ortsteil Landeck und die Gemeinde Freiamt wie auch in die entgegengesetzte Richtung den Bahnhof „Teningen-Mundingen“, der Mundingen an die Rheintalbahn anbindet und so eine schnelle und direkte Zugverbindung in Richtung Offenburg bzw. in die andere Richtung nach Basel ermöglicht.

Für den motorisierten Individualverkehr ist Mundingen ebenfalls gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. So gelangt man über die Bundesstraße B3, die in beiden Richtungen an die Autobahn A5 anbindet, nach Südosten nach Freiburg und Richtung Nordwesten nach Lahr und Offenburg.

BEGEHUNG DES PLANGEBIETS

Um das Ortsbild im Plangebiet zu analysieren, fanden zunächst zwei Ortsbegehungen statt, bei denen die Gegebenheiten vor Ort fotografisch dokumentiert wurden. Ziel der Ortsbegehung war es, die Charakteristik des Ortes zu erfassen, prägnante Merkmale aufzunehmen und einen räumlichen Eindruck des Plangebiets zu erhalten.

Besonders ortsbildprägend ist der Auftakt des Plangebiets mit dem Rathausplatz. Dieser ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs, wirkt sich jedoch räumlich auf die Strukturen im Plangebiet aus. Der Rathausplatz teilt sich durch die Eichholzstraße in den Platzbereich, der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt, und den Teil vor dem Rathaus, das sich auf der anderen Seite der Eichholzstraße befindet. Das Rathaus mit seinem Walmdach und dem Uhrenturm, der Rathausplatz mit dem Brunnen und der großen Eiche sowie der angrenzende Farrenstall stellen wichtige identitätsstiftende Merkmale dar. Für das Rathaus, das zukünftig gemeinschaftlich nachgenutzt werden soll, wirkt sich stark auf das Plangebiet aus und sollte deshalb bei der Ortsbildanalyse und den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Bei Betrachtung des Rathausplatzes und dessen Umfeld wird deutlich, dass vor allem im öffentlichen Raum, also den Straßen und Plätzen, Mängel vorliegen. Diese gilt es, wenn auch nicht als Regelungsgegenstand im Bebauungsplan, bei einer ganzheitlichen Planung zu beheben.

Der dörfliche Charakter des Plangebiets wird vor allem durch die bestehenden Gebäude deutlich. Anbauten und Umnutzungen lassen auf die einstige landwirtschaftliche Nutzung schließen, die heute vor allem durch Scheunen und Nebengebäude zu erkennen ist. In der weiteren Planung gilt es abzuwägen, welche Nebengebäude umgenutzt, durch neue Wohngebäude ersetzt oder ganz abgerissen werden können, um so Entwicklungspotenziale zu nutzen.

Im Plangebiet finden sich unterschiedliche Gebäudetypologien wie Einfamilienhäuser und auch wenige Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude entsprechen jedoch alle dem Charakter des gewachsenen Dorfkerns und weisen meist ein bis zwei Vollgeschosse und teils steilgeneigte Satteldächer auf. Durch die gewachsene Struktur und Gebäude in zweiter oder dritter Reihe entstehen Hofsituationen, die typisch für dörfliche und einst landwirtschaftlich geprägte Siedlungsbereiche sind. Durch gemeinsam genutzte Erschließungs- und Hofflächen kann zudem der Flächenverbrauch für die einzelnen Gebäude reduziert werden.

Bei der Stellung der Gebäude fällt zudem auf, dass die Gebäude recht dicht am öffentlichen Raum stehen und diesen räumlich fassen. großzügige Vorgartenzonen sind nicht vorzufinden, da sich die grünen Freiräume eher auf die hinterliegende Gärten beschränken.

FOTODOKUMENTATION





Alte Scheune im erweiterten Untersuchungsbereich (Rathausplatz)

Ehemalige Scheunengebäude prägen das Erscheinungsbild im Ortskern von Mundingen. Bei der weiteren Planung gilt es abzuwägen, inwiefern die einst landwirtschaftlich genutzten Gebäude erhalten und zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Im Falle eines Abbruchs und Neubaus ist es anzustreben, den Charakter vor Ort durch die Aufnahme von Gebäudemerkmalen, wie die Stellung, die Grundfläche, die Höhe, etc, zu erhalten.

Dass das Plangebiet eine landwirtschaftliche Historie hat, ist auch heute noch gut ablesbar. Die Gebäudekombination von Wohngebäuden und Scheunen- und Nebengebäude, lässt Hofstrukturen entstehen, die in ihrer gewachsenen Struktur sowohl dichter bebaute Bereiche, als auch lockerer bebaute Bereich abbildet. Die Flächen, auf denen diese Nebengebäude stehen, stellen ein großes Potenzial dar, um das Gebiet baulich weiter zu entwickeln.



Kombination von Wohn- und Nebengebäude (Eichholzstraße)



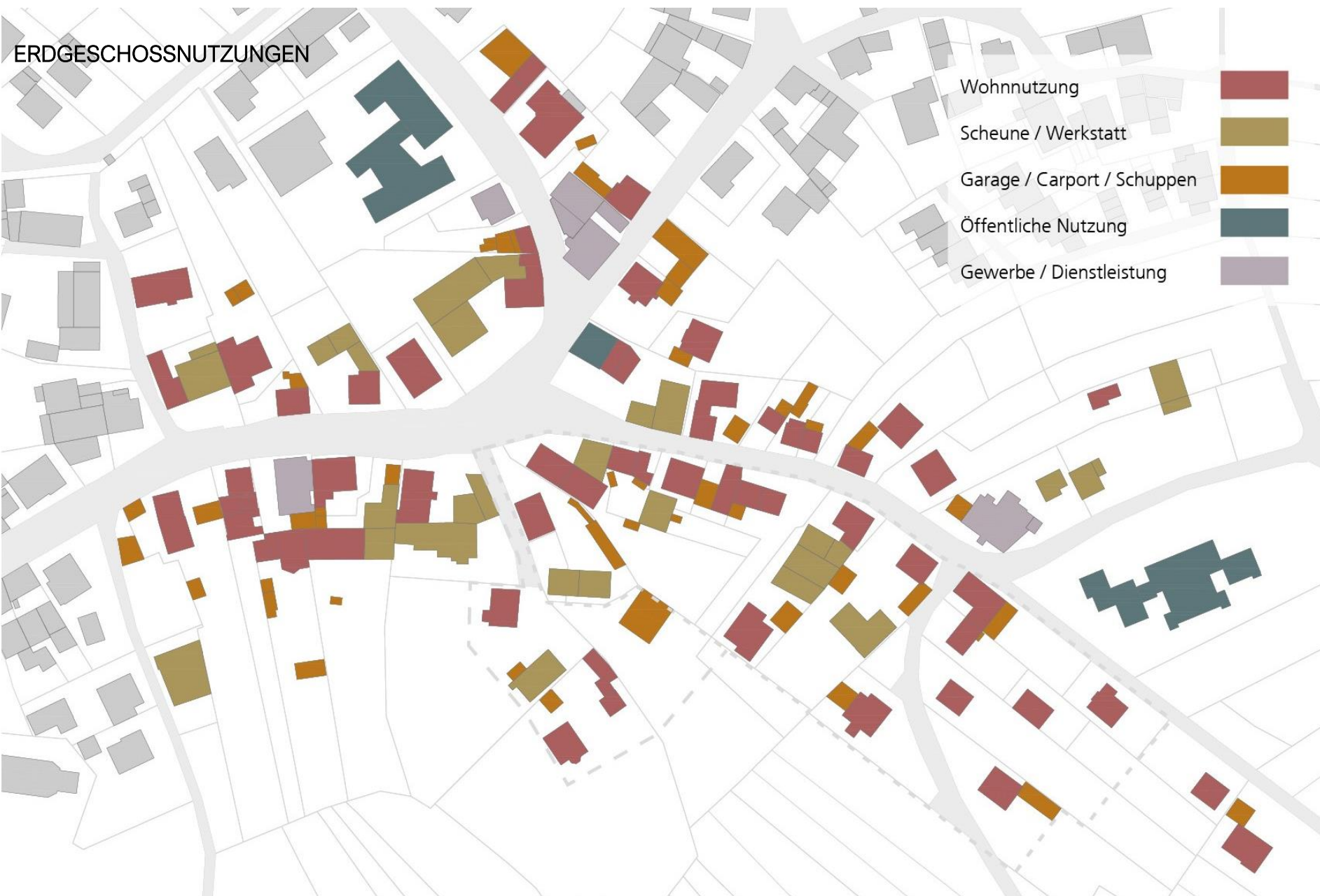
Dachlandschaft mit Satteldächern und wenigen Aufbauten (Eichholzstraße)

Die überwiegende Dachform sowohl im Plangebiet als auch im gesamten Ort ist das Satteldach. Die Satteldächer sind größtenteils steilgeneigt, was den dörflichen Charakter Mundingsens maßgeblich prägt. Durch die wechselnde Gebäudestellung zwischen traufständigen und giebelständigen Gebäuden entsteht das Bild eines gewachsenen Ortes. Auffallend dabei ist, dass die Dachlandschaft lediglich durch wenige und dezente Dachaufbauten unterbrochen wird. Auch Zwerchgiebel oder Wiederkehren sind nicht zu finden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird wesentlich durch die Zahl der Vollgeschosse definiert. Im Plangebiet haben die Gebäude ein bis zwei Vollgeschosse und ein meist auch wohnlich genutztes Dachgeschoss. Teilweise verfügen die Gebäude zusätzlich über ein Sockelgeschoss, sodass man über Stufen in die Gebäude gelangt.



Ein- bis zweigeschossige Gebäude prägen das Ortsbild (Eichholzstraße)



ERDGESCHOSSNUTZUNGEN

Um das Plangebiet und dessen Charakteristik vollumfänglich zu erfassen, müssen auch die Gebäudenutzungen untersucht werden. Im Rahmen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts und integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, das 2015 von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH erstellt wurde, wurde bereits die Erdgeschossnutzung der Gebäude in der Ortsmitte erfasst. Diese Erhebung wurde auf Grundlage der Ortsbegehung und der Katasterdaten überprüft und geringfügig aktualisiert. In der Nutzungsanalyse für den Bereich „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ sind nicht nur die Erdgeschossnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs abgebildet, sondern auch die der unmittelbar umgebenden Gebäude. Da die Interaktion zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Raum im Erdgeschoss stattfindet, wirken sich die Erdgeschossnutzungen maßgeblich auf das Straßen- und Ortsbild aus.

Die Erdgeschosszonen im Ortskern werden vorwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Zugehörend zu den Wohngebäuden, finden sich zudem kleinere Nebengebäude wie Garagen, Schuppen und Carports. Gerade in den Hofbereichen finden sich jedoch zusätzlich auch größere Nebengebäude wie Werkstätten und Scheunen, die der ursprünglich im Mundinger Ortskern angesiedelten Landwirtschaft dienen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets wird die Erdgeschossnutzung etwas durchmischer. Neben Wohn- und Nebengebäuden finden sich hier öffentliche Einrichtungen, wie das Rathaus, der Kindergarten und die Grundschule. Zudem wird das Nutzungsspektrum durch Gewerbe- und Dienstleistungsangebote ergänzt, die durch zwei Gasthäuser und eine Bäckerei vertreten sind. Bei der nachfolgenden Planung gilt es, diese Nutzungsmischung zu berücksichtigen und zu sichern.

ATMOSPHERISCHE ANALYSE



ATMOSPHERISCHE ANALYSE

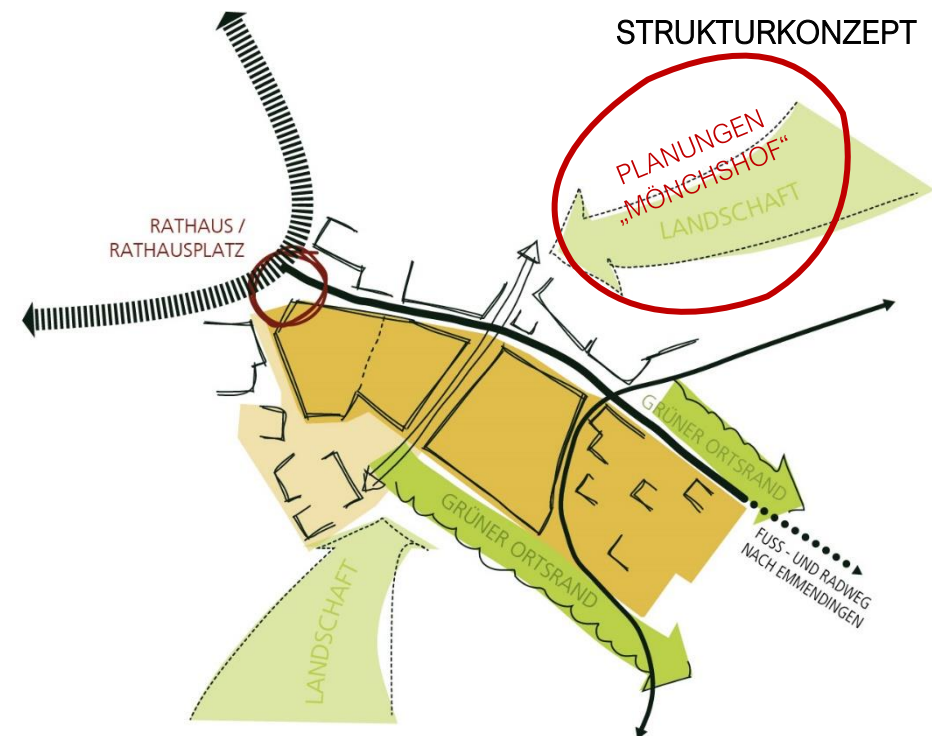
Die atmosphärische Analyse, auch Mental Map genannt, spiegelt die Eindrücke wider, die bei einer Ortsbegehung wahrnehmbar sind. Besonders dabei sind die räumlichen Kanten, die den öffentlichen Straßenraum begrenzen und definieren. Vor allem die Gebäude, die im Plangebiet eng an der Eichholzstraße stehen, spielen dabei eine wichtige Rolle. Weiter Richtung Süden, stehen die Gebäude lockerer und bilden keine klare Kante aus, sodass ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft entsteht. Neben den Raumkanten, die durch die Gebäude entstehen, prägen auch Geländeerhöhungen und Hänge, die topografischen Raumkanten das Ortsbild. Südöstlich des Plangebiets wird der Emmendinger Weg durch Hänge und Geländeabstufungen gesäumt, sodass die höher liegenden Wohngebäude und deren Freiräume nur bedingt einsehbar sind. Kleinere topografische Kanten sind außerdem entlang der Eichholzstraße und im Bereich des Kindergartens spürbar.

Ebenfalls wichtig für den Charakter des Ortsbildes ist die Ausgestaltung der Freiräume. Hier wird im Wesentlichen zwischen grünen Freiräumen, die einen Gartencharakter aufweisen, und den versiegelten Freibereichen, die eine Hof- oder Erschließungsfunktion haben, unterschieden. Der jeweilige Zustand oder die Qualitäten sind dabei vorerst zweitrangig.

Im Gegensatz dazu sind städtebauliche Mängel vor allem im öffentlichen Straßenraum spürbar. Besonders der Rathausplatz, der an das Plangebiet angrenzt, und der Bodenbelag in der Straße „Im Vogtstal“ weisen einen Modernisierungsbedarf auf. Dennoch entsteht in der Straße „Im Vogtstal“ eine Qualität im öffentlichen Raum, da sowohl Blickbezüge

zum Turm der evangelischen Kirche bestehen als auch Blickbezüge in die offene Landschaft mit Wiesen und Streuobstbäumen.

Die landschaftlichen Bezüge spielen auch südlich und nördlich des Plangebiets eine wichtige Rolle. So grenzt der Geltungsbereich im Süden direkt an den offenen Landschaftsraum an, während nördlich der Eichholzstraße der Landschaftsbezug durch eine schmale Lücke im Gebäudebestand entsteht. Hier gehen die Gartenbereiche der Wohngebäude fließend in die freie Landschaft über. Da an dieser Stelle die Planung des Baugebiets „Mönchshof“ vorgesehen ist, ist zu überprüfen, inwieweit dieser Landschaftsbezug erhalten und gestärkt werden kann.



ZIELE UND MASSNAHMEN

Herzstück Rathaus & Umfeld

- Öffentliche Nachnutzung des Rathauses
- Instandsetzung des Farrenstalls
- Neugestaltung und Aufwertung des Rathausplatzes über die Eichholzstraße hinweg

Stärkung und Erhaltung des Ortsbildes

- Maßvolle Sanierungsmaßnahmen zur Stärkung der Funktionalität und Modernisierung von Gebäuden
- Beachtung der Eigenschaften der gewachsenen Bebauung (insbesondere Gebäudekubaturen, -stellung und Dachformen)

Ausbildung der baulichen Rückseite

- Nachverdichtung durch neue Gebäude in bestehenden Baulücken
- Ausformung eines klaren Ortsrandes
- Realisierung ortsbildentsprechender Gebäude
- Dem gewachsenen Ortskern entsprechende städtebauliche Dichte

Umstrukturierung und Entkernung der Hofbereiche

- Abbruch nicht genutzter Nebengebäude
- Umnutzung erhaltenswerter Nebengebäude
- Freiräumen des Flächenpotenzials im Bestand

Vernetzung der Grünstruktur →

- Durchgrünung des Gebiets zur Wahrung des Charakters
- Wichtige Landschaftliche Bezüge stärken und erhalten
- Funktionalität von Grünräumen hinsichtlich einer klimagerechten Bauweise erhalten und herstellen

ZIELE UND MAßNAHMEN

Auf Basis der Ortsbildanalyse lassen sich Ziele und Maßnahmen formulieren, die den ersten Schritt des Transfers von atmosphärischen, gestalterischen Eindrücken hin zu planungsrechtlichen Festsetzungen und Bauvorschriften darstellen. Dabei wird der Geltungsbereich in drei Teilbereiche gegliedert und durch den weiteren Untersuchungsbereich ergänzt.

Das erste Ziel ist die Ausbildung der baulichen Rückseite des Plangebiets. Durch die bauliche Nutzung bestehender Baulücken und Freibereiche in zweiter bzw. dritter Reihe, soll neuer und dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Durch die Nachverdichtung am Ortsrand wird dieser klarer ausgeformt. Dabei ist zu beachten, dass eine angemessene und der Umgebung entsprechende bauliche Dichte realisiert werden soll und die Neubauten in ihrer Gestaltung zum dörflichen Charakter Mundingens passen.

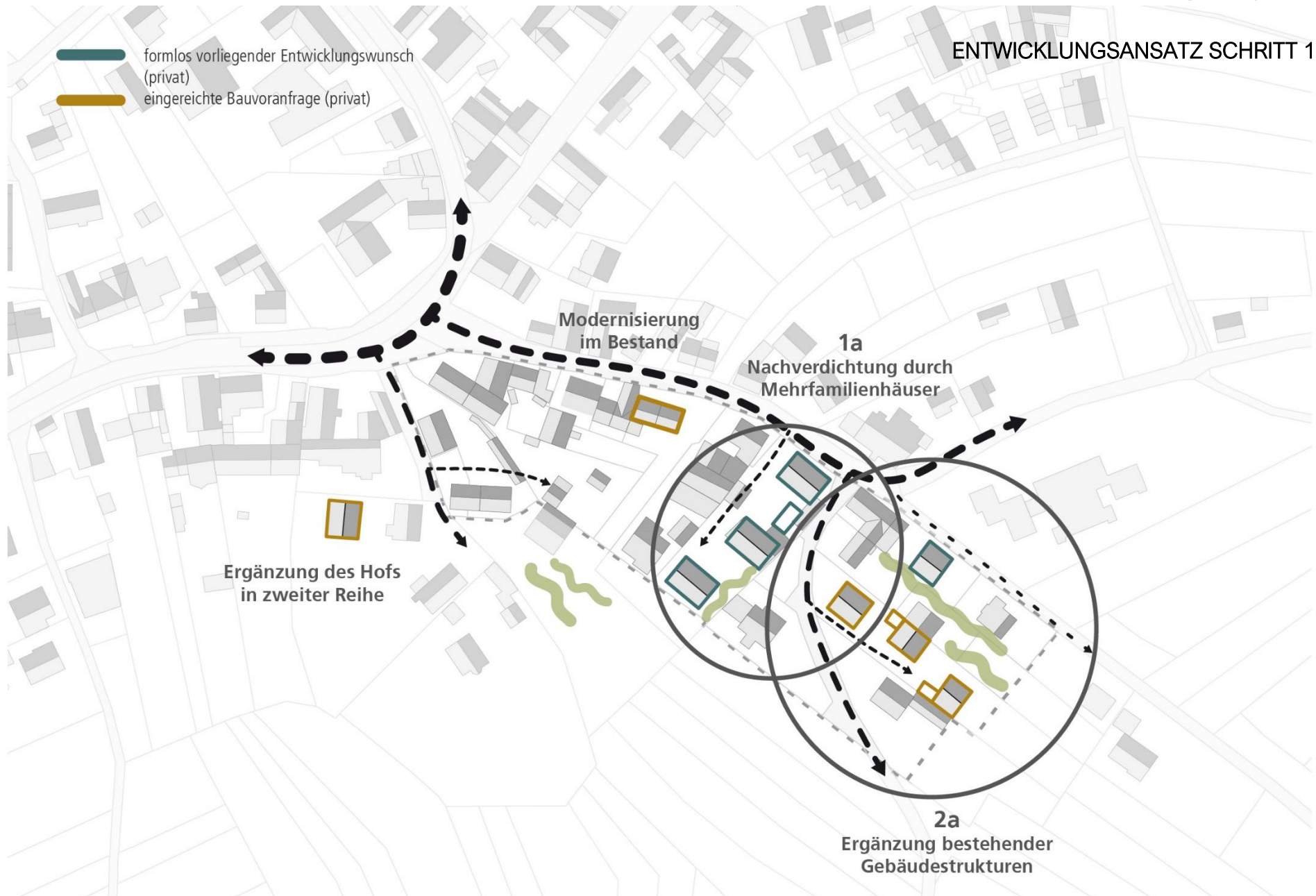
Ebenfalls ist dabei zu beachten, dass die Beziehungen zur Landschaft weiterhin erhalten bleiben und somit die Grünstrukturen miteinander vernetzt werden. Dies ist nicht nur der die Sicherung des Ortsbildes wichtig, sondern insbesondere für das Kleinklima im Plangebiet. Durch die doppelte Innenentwicklung, also die gleichzeitige Entwicklung grüner und baulicher Strukturen, kann ein Beitrag zu einem klimaangepassten Städtebau geleistet werden.

Die bauliche Entwicklung ist vor allem dort möglich, wo Nebengebäude umgenutzt und Hofbereiche entkernt werden. Damit werden Flächenpotenziale frei, die einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können.

Das Rathaus ist zwar nicht Bestandteil des Geltungsbereichs und somit auch nicht des zu erstellenden Bebauungsplans, da es sich jedoch in direkter Nähe zum Plangebiet befindet, sollte es unbedingt bei weiteren Planungen berücksichtigt werden. Beim Planungsprozess zum Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept, fand 2015 eine Bürgerbeteiligung statt, in der der Wunsch geäußert wird, dass das Rathaus eine öffentliche Nachnutzung erfährt und somit zur Stärkung der Gemeinschaft im Ort beiträgt. Auch die Instandsetzung des Farrenstalls war den Bürgern ein wichtiges Anliegen. Bei einer Nachnutzung des Rathauses soll somit auch das direkte Umfeld mitgedacht werden, zudem auch der Rathausplatz gehört. Ziel ist es, den Platz über die Eichholzstraße hinweg nezugestalten und aufzuwerten.

Alle diese Ziele haben die Stärkung und Erhaltung des Ortsbildes zum Inhalt. Dabei ist es wichtig, bei einer baulichen Entwicklung maßvolle Sanierungsmaßnahmen im Bestand anzuwenden. Damit können bereits bestehende Gebäude modernisiert und in ihrer Funktionalität gestärkt werden. Bei Neubauten sind die Eigenschaften der umgebenden gewachsenen Struktur zu berücksichtigen. Dies kann beispielsweise durch das Aufgreifen von Gebäudekubaturen, -grundflächen, -stellungen und Dachformen gelingen.

ENTWICKLUNGSANSATZ SCHRITT 1



STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSANSÄTZE

Um planungsrechtliche Festsetzungen zu den Entwicklungsmöglichkeiten im Bebauungsplan treffen zu können, gilt es mit Entwurfskonzepten auszuloten, welches Maß an Nachverdichtung im Plangebiet möglich ist. Dabei werden auch die Bauvoranfragen und Entwicklungswünsche beachtet, die bei der Stadt Emmendingen eingegangen sind. Dabei ist zwischen eingereichten Bauvoranfragen und Entwicklungswünschen, die der Stadt formlos vorliegen, zu unterscheiden.

Lupenbereich 1a: Nachverdichtung durch Mehrfamilienhäuser

Für den Bereich rund um das leerstehende Wohngebäude mit angrenzender Werkstatt an der Ecke „Eichholzstraße“ / „Im Vogtstal“, besteht die Idee seitens eines Privaten Akteurs, drei Mehrfamilienhäuser zu entwickeln. Dabei werden die Platzierung und Gebäudestellung des bestehenden Wohnhauses durch einen Neubau aufgegriffen. Dieser wird durch zwei weitere Gebäude mit der gleichen Kubatur ergänzt. Vorgesehen ist dabei, die Gebäude leicht versetzt anzuordnen, wodurch der Bezug zur Landschaft in minimierter Form erhalten werden kann. Hingegen geht der Blickbezug von der Straße hin zur Kirche durch die Platzierung des südwestlichen Wohngebäudes verloren. Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser und offene Stellplätze zur Parkierung sind von Norden über einen gemeinsam genutzten Hofbereich vorgesehen. Ergänzt wird das geplante Stellplatzangebot durch einen Carport an der Straße Im Vogtstal.

Der Entwicklungswunsch sieht einen für das Plangebiet hohen Nachverdichtungsgrad vor. In der weiteren Planung ist das Einfügen der angedachten Gebäude in das Ortsbild genau zu prüfen.

Lupenbereich 2 a: Ergänzung bestehender Gebäudestrukturen

Ein weiterer formloser Entwicklungswunsch liegt der Stadtverwaltung für den zweiten Teilbereich vor. Zwischen den Gebäuden am Emmendinger Weg 3 und 4 wurde von privater Seite überlegt, ein weiteres Wohngebäude auf der bestehenden Gartenfläche zu realisieren. Das vorgesehene Gebäude verfügt über eine kleine Grundfläche und fügt sich damit prinzipiell gut in das Ortsbild ein. Dennoch gilt es in der weiteren Planung abzuwägen, ob eine Bebauung der Gartenfläche, auch aufgrund der Topografie, an dieser Stelle sinnvoll ist.

Weiter südlich liegen der Stadtverwaltung konkrete Bauvoranfragen vor. Diese sehen vor, dass das Gebäude Im Vogtstal 5 durch einen Neubau ersetzt, an das Haus Nummer 3/1 angebaut und ein weiteres Wohnhaus errichtet werden soll. Die Gebäude orientieren sich an den Höhen, Kubaturen und der Dachform im Plangebiet und greifen durch die Ausbildung eines gemeinsamen Hofes die dörflichen Strukturen auf. Gleichzeitig werden die Grünstrukturen in reduzierter Art und Weise erhalten, sodass auch ein Teil der Blickbezüge in die freie Landschaft fortbestehen.

Der Entwicklungswunsch und die Bauvoranfragen im zweiten Lupenbereich entsprechen in der Ausbildung der Gebäude im Wesentlichen dem dörflichen Charakter.

Weiter liegt der Stadtverwaltung eine Bauvoranfrage für ein bestehendes Gebäude an der Eichholzstraße vor. Für das Haus Nummer 12 ist ein Umbau angedacht, der eine bessere Ausnutzung des Wohngebäudes ermöglicht. Dabei wird an äußeren Merkmalen des Gebäudes nichts

verändert, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Lediglich die Anordnung der benötigten Stellplätze gilt es neu auf dem Grundstück zu organisieren. Eine solche klassische Maßnahme der Innenentwicklung ist zu begrüßen.

Auch im erweiterten Untersuchungsbereich liegt eine Bauvoranfrage vor. Westlich des bestehenden Gebäudes am Rathausplatz 5 wird seitens des privaten Eigentümers angedacht, ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Die Größe der Grundfläche entspricht dabei der des Bestands, sodass diesbezüglich eine Entwicklung denkbar ist. In der weiteren Planung gilt es zu überprüfen, wie weit der Ortsrand arrondiert werden soll und durch welche Faktoren sich das Gebäude gut in das Ortsbild einfügen würde.

Lupenbereich 3a: Ausbildung der Gebietsrückseite

Der dritte Lupenbereich stellt eine zusätzliche Entwicklungsoption dar. Der Abbruch des bestehenden Scheunengebäudes eröffnet das Potenzial, die Fläche durch zwei neue Wohngebäude nachzuverdichten. Dabei wird die Gebäudestellung und -kubatur der Scheune und damit die gewachsene Struktur aufgegriffen. Die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes gilt es in weiteren Planungen zu prüfen.

Varianten zu den Lupenbereichen

Lupenbereich 1b: Maßvolle Nachverdichtung

Als Planungsalternative zum ersten Lupenbereich sieht der Lupenbereich 4 vor, den Gartenbereich am Emmendinger Weg zu erhalten und im Westen des Lupenbereichs ein größeres Gebäude, bspw. ein Doppelhaus zu errichten. Durch die stärkere und dennoch maßvolle Nachverdichtung kann mehr Wohnraum geschaffen werden. Des Weiteren werden in dieser Planungsalternative ebenfalls Blickbezüge zur

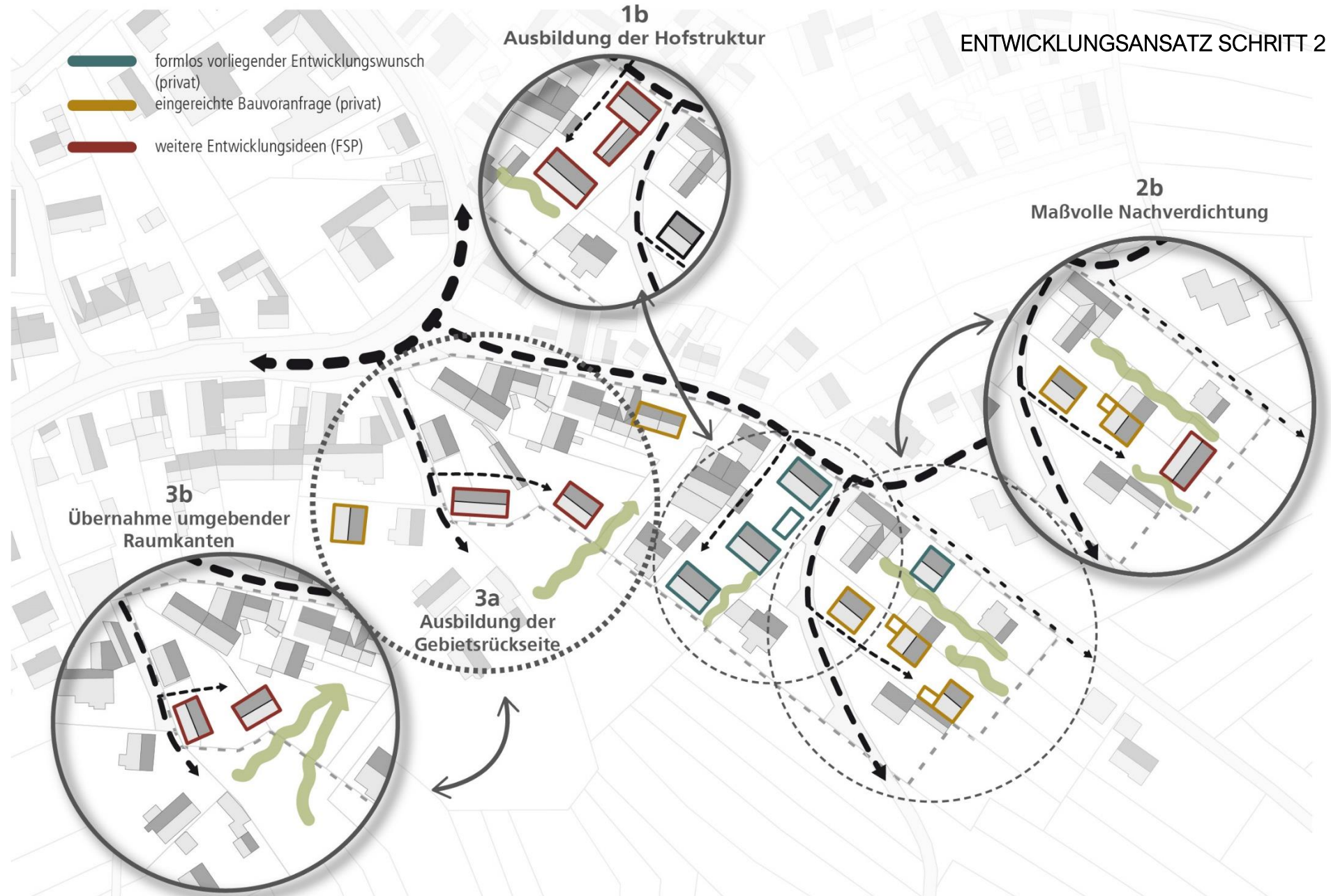
Landschaft erhalten. Die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes gilt es jedoch in der weiteren Planung näher zu prüfen.

Lupenbereich 2b: Ausbildung der Hofstruktur

Alternativ zu den drei Mehrfamilienhäusern stellt der fünfte Lupenbereich einen Entwicklungsvorschlag dar, der die bestehende Hofstruktur an dieser Stelle aufgreift. Die zwei Hauptgebäude bilden gemeinsam mit einem kleineren Gebäude, das ebenfalls wohnlich genutzt werden kann, einen aufgelockerten Hof aus, was der Gebäudestruktur im Mundinger Ortskern und damit auch dem Ortsbild entspricht. Gleichzeitig wird die Grünfläche am Ortsrand und damit auch der Blickbezug zum Kirchturm freigehalten. In der weiteren Planung gilt es abzuwägen, wie hoch das Maß der Nachverdichtung in diesem Teilbereich sein soll.

Lupenbereich 3b: Übernahme umgebender Raumkanten

Dieser Entwurfsansatz stellt im Gegensatz zum dritten Lupenbereich eine Bebauung dar, die sich an den umgebenden Gebäudekanten orientiert und diese aufgreift. Das neue, rückwärtige Wohngebäude rückt durch die Gebäudestellung näher an die Straße „Rathausplatz“, wodurch die Grünfläche zum Großteil erhalten bleibt. Diese Planungsvariante stellt bei gleichem Grad der Nachverdichtung einen geringeren Eingriff in die Grünflächen bzw. den Ortsrand dar. Da die Gebäudestellung jedoch von der derzeit bestehenden Situation mit dem Scheunengebäude abweicht, gilt es diese beiden Aspekte, die das Ortsbild beeinflussen, gegeneinander abzuwägen.



EMPFEHLUNG STÄDTEBAULICHER ECKPUNKTE

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem bestehenden Charakter des Plangebiets, der auch weiterhin erhalten werden soll. Dabei ist darauf zu achten, dass bestehende Nicht-Wohnnutzungen auch weiterhin zulässig sind.

Max. 2 Vollgeschosse

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen für die Bereiche, die neu bebaut werden sollen, regelt, dass Neubauten das Ortsbildprägende Merkmal der Geschossigkeit aus dem Bestand übernehmen.

Abweichende Bauweise

Durch die Abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Gebäude keinen seitlichen Grenzabstand einhalten müssen und die maximale Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden darf. Insbesondere in gewachsenen dörflichen Bereichen finden sich Hofstrukturen, die mitunter dicht an die Grenzen gebaut wurden.

Einzel- und Doppelhäuser

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern schließt die Errichtung von Hausgruppen, wie zum Beispiel Reihenhäusern aus. Damit soll verhindert werden, dass Gebäudetypologien im Plangebiet realisiert werden, die dem Ortsbild widersprechen. Mehrfamilienhäuser sind ebenfalls Einzelhäuser, sodass diese zulässig sind.

Zahl der Wohneinheiten

Im Plangebiet kann zudem die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt werden. Zum einen ist es sinnvoll, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf die Grundstücksgröße zu beziehen. Zum anderen kann zusätzlich dazu die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt werden. Damit wird verhindert, dass auf besonders großen Grundstücken Gebäude mit besonders vielen Wohneinheiten errichtet werden, die nicht dem dörflichen Charakter entsprechen.

Baufenster

Die Flächenanteile der Grundstücke, auf denen bauliche Anlagen errichten werden können, werden durch Baugrenzen näher definiert. Die blauen Baufenster legen die Bereiche fest, innerhalb derer ein Gebäude errichtet werden darf. Im Plangebiet kann mit der Festsetzung von Baugrenzen festgelegt werden, in welchen Bereichen zusätzliche Gebäude errichtet werden dürfen.

Baulinien

Auch mit Festsetzung der Baulinien werden Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. An die roten Baulinien muss herangebaut werden. Vor allem entlang der Erschließungsstraßen sind sie ein effektives Instrument, um Ortsbildprägende Straßenrandbebauung, wie sie entlang der Eichholzstraße zu finden ist, festzusetzen.

Private Grünflächen

Die Festsetzung privater Grünflächen definiert, in welchen Bereichen eine Bebauung ausgeschlossen wird. Dies ist besonders wichtig, um grüne Freibereiche zu erhalten und durch die Mischung aus Freiraum und Bebauung das Ortsbild im Plangebiet zu erhalten und zu stärken.

Satteldach mit 30-45° Dachneigung

Die Vorschrift zur Gestaltung der Dächer mit Satteldächern von 30° bis 45° Neigung entspricht dem dörflichen Charakter und lässt den Bauherren einen Spielraum zur individuellen Gestaltung.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Unterbrechung der Dachhaut durch Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) wirkt sich maßgebend auf das Ortsbild aus. Um die bisher recht ruhig erscheinende Dachlandschaft mit wenigen Dachaufbauten zu erhalten und dennoch die Nutzbarkeit von Dachgeschossen zu erhöhen, sind Festsetzungen zur Gaubenart und -ausführung sinnvoll. Insbesondere die maximal zulässige Gesamtlänge der Aufbauten, der Abstand zum Ortgang (äußere Kante des Dachs) und zum First sind wichtige Regelungsinhalte.

Durch zusätzliche Festsetzungen ist es möglich, Dacheinschnitte auszuschließen oder deren Zulässigkeit näher zu bestimmen. Auch Zwerchgiebel (auch Zwerch- oder Giebelhäuser) genannte können näher definiert oder ausgeschlossen werden. Da sie nicht als Dachaufbauten gelten, werden eigene Festsetzungen dafür benötigt.

Maßnahmen Klimagerechter Städtebau

Klimaanpassung und Klimaschutz ist nicht nur in Neubaugebieten, sondern auch in bestehenden Siedlungsbereichen, wie im vorliegenden Plangebiet in Mundingen, wichtig. Durch doppelte Innenentwicklung, also der parallelen Entwicklung von Bebauung und Freiräumen, kann den Auswirkungen des Klimawandels entgegengewirkt werden. Neben kompakten Siedlungsbereichen ist der Erhalt und die Aufwertung von Grün- und Freiflächen besonders wichtig.

Festsetzungen, die zur Begrünung von Flachdächern auf Nebengebäuden oder Anpflanzung von Bäumen verpflichten, oder den Umgang mit dem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken regeln, sind hierbei wichtige Regelungsinhalte.

Stellplätze

Um die KFZ-Stellplätze im Plangebiet so zu organisieren, dass der öffentliche Straßenraum möglichst freigehalten wird, ist insbesondere bei Neubauvorhaben auf die Bereitstellung einer angemessenen Anzahl von Stellplätzen wertzulegen. Dazu kann der Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit gem. §37 LBO BW erhöht werden. Die Organisation der Stellplätze auf den Grundstücken selbst kann durch die Festsetzung von Zonen für Garagen, Carports und Stellplätze geregelt werden. So wird sichergestellt, dass Stellplätze an geeigneter Stelle platziert und erhaltenswerte Freiräume gesichert werden.

... die nächsten Schritte

- Transfer in Festsetzungen und Bauvorschriften
- Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren
 - freiwillige Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 - Offenlage (2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)